

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE EN KOLAY, EN ETKİN VE EN VERİMLİ UYGULAMANIN YAPILABİLMESİ İÇİN YER SEÇİMİNDE KARAR DESTEK MODELİ ÖNERİSİ: SÜLEYMANİYE YENİLEME ALANI¹



DECISION SUPPORT MODEL PROPOSAL FOR LOCATION SELECTION FOR THE EASIEST, MOST EFFECTIVE AND MOST EFFICIENT APPLICATION IN URBAN TRANSFORMATION PROJECTS: SULEYMANIA RENOVATION AREA

Mustafa DEMİRKAN²

Öz

Bu çalışmanın amacı yetkili idareler tarafından kentsel dönüşüme tabi tutulması düşünülen alanların seçiminde subjektif ya da salt faydacı ölçütlerin dışında şeffaf, kontrol edilebilir, uzlaşmacı ve adil bir model önermektir. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin yapımı esnasında geçilmesi gereken aşamaların ayrıntılı bir şekilde ortaya konması; başlayan projelerin eksik veriler dolayısıyla başa dönerek zaman ve para kaybını önlemektir. Önerilen kentsel dönüşüm karar destek modeli ile özellikle çok yoğun yapılaşmış, fazla paydaşın proje tasarım ve uygulama süreçlerinden etkileneceği bölgelerde, analizleri bütünden başlatarak kademeli olarak derinleştirmek suretiyle daha küçük hedef ve odak alanlar belirlenerek uygulanabilirliğin en kolay, etkin ve verimli olduğu noktalar tespit edilmiştir. Model Süleymaniye Yenileme Alanında çalıştırılmıştır.

Anahtar Kelime: Süleymaniye, Kentsel Dönüşüm, İstanbul, Deprem.

JEL Kodu: O18, P25.

Abstract

The aim of this study is to propose a transparent, controllable, accommodating and fair model other than subjective or purely utilitarian criteria in the selection of areas that are considered to be subject to urban transformation by the competent administrations. In addition, the stages to be passed during the construction of urban transformation projects should be revealed in detail; To prevent the loss of time and money by returning to the beginning due to the missing data of the projects started. With the proposed urban transformation decision support model, especially in regions where more stakeholders will be affected by the project design and implementation processes, smaller target and focus areas have been identified by gradually deepening the analyzes by starting them from the whole and the points where applicability is the easiest, effective and efficient have been identified. The model was operated in the Süleymaniye renovation area.

Keywords: Süleymaniye, Urban Regeneration, İstanbul, Earth Quake

JEL Codes: O18, P25.

¹ Bu çalışma, “Kentsel Dönüşüm Projelerinin En Ekonomik Şekilde Uygulanabilirliğini Sağlamak Amacıyla Yer Seçiminde Yeni Bir Matematik Model Önerisi ve Süleymaniye Kentsel Yenileme Alanında Uygulanması” başlıklı yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

² Yapı Kontrol Müdürü, İstanbul Fatih Belediyesi, mustafademirkan@yahoo.com, ORCID: 0000-0003-3980-3022.

1. GİRİŞ

İstanbul ve çevresi olmak üzere tüm Türkiye'yi derinden etkileyen 1999 depreminin yaraları sarılmaya ve dönemin iki büyük ekonomik krizi aşıldıktan sonra kentsel dönüşüm kavramı gündemimizdeki en önemli konulardan biri olmuştur. Özellikle Mart 2004 yerel seçimlerinden sonra hemen tüm belediyeler kentsel dönüşüme tabi tutabilecekleri alanlar aramaya başlamış ve çeşitli çalışmalar yapmıştır. Fakat bu projelerin uygulama aşamasında gelindiğinde birçok problemden kaynaklı aksamlar yaşanmış veya projeler iptal edilmek zorunda kalmıştır. Uygulama aşamasında problem yaşanan projelerin; hukuki ve ekonomik altyapılar oluşturulmadan, akademik çalışmalar pratikte yaşanan sorunların çözümü yönünde yeteri kadar gerçekleştirilmeden, toplumsal talepler araştırılmadan, tüm paydaşların ortak kabulleri sağlanmadan girilen projeler olduğu görülmektedir. Karşılaşılan bu tür sıkıntılar kentsel dönüşüm uygulamalarının uygulanabilirliği yönünde çözüm üretmeye zorlamaktadır. Bu makale kapsamında tanımlanan bu sorunlara dikkat çekmek ve bu sorunların çözümüne yönelik literatüre katkıda bulunmak amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda örnek alan üzerinden geliştirilen kentsel dönüşüm uygulama model önerisinin diğer kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek altık olarak kullanılması hedeflenmektedir.

Geçmişten günümüze kentsel dönüşüm, kıt kaynak olan toprağın doğru kullanımına ilişkin bilinç veya dünya çapında kabul edilmiş bir arazi kullanım manifestosu olmadan yapılan çalışmaları kapsamaktadır. Yapılan ulusal ve uluslararası kentsel dönüşüm çalışmaları değerlendirildiğinde optimum faydayı sağlayamadığı görülmektedir (Akkar,2006). “Bir şehri ülkeyi yönetmek, arazi ile ilgili varlıklarının niceliğini ve niteliğini bilmek şeffaf ve demokratik toplum olmanın temelidir. Ülkelerin bağımsızlığının ve mutluluğun göstergesi, bu varlıkların zenginliklerin korunması ve onları toplumun tüm unsurlarıyla adil paylaşılmasıdır. Dünyanın içinde bulunduğu kaotik ortamın görece daha yaşanılır hale getirilebilmesi için üzerinde tüm ülkelerin uzlaştığı, araziyle ilgili doğal kaynakların kullanımı ve yönetimine ilişkin yeni bir manifesto önermesine, kurumsallaşma önerisine gerek vardır” (Ülger, 2019:Önsöz). Arazi kullanım manifestosunun ortaya konması ancak sosyolojik taleplerle miktarı değişmeyen coğrafi yaratılmışlığı birlikte ele alıp bir ortak fayda paydasında buluşturmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Ortaya çıkan manifesto kentsel dönüşüm proje çalışmalarında bizi kişisel yaklaşımlarla değil matematik modellerle çalışabilmeye sevk etmelidir. “Genel amaç açık olmalıdır: Kenti anlamak için uygun tek kavramsal çerçeve hem toplumsal hem de coğrafi muhayyileyi kapsayacak ve bunlardan hareket edecektir. Toplumsal davranışı kentin belli bir coğrafya, belli bir mekânsal biçim edinme yoluyla ilişkilendirmeliyiz. Bir kere bir mekânsal biçim yaratıldığında, onun toplumsal sürecin gelecek gelişmesini kurumsallaştırmaya ve kısmen de belirlemeye eğilimli olacağını kabul etmeliyiz. Ama her şeyden çok, toplumsal süreçlerin karmaşıklığı ve mekânsal biçimin unsurları ile başa çıkabilecek stratejileri uyumlu kılmamızı ve birleştirmemizi sağlayacak kavramları oluşturmaya ihtiyacı vardır (David, 2019:32) (Doğaner,2017).

Kentsel dönüşüm kavramının temelini oluşturan uzlaşma ortamı geliştirilmeden başlanılan çalışmalar, maalesef çok ciddi ekonomik kayıplara neden olmuş ve şehirlerin ihtiyacı olan değişim gecikmiştir. Sorunları çözmek yerine daha derinleştiren değişimler ortaya çıkarak; insanların dönüşüm anlayışını ekonomik fayda boyutunda sınırlayan kafa karışıklıklarına neden olduğu gibi kentsel dönüşüm bir zenginleşme aracı olarak görülmeye başlanmıştır (Sönmez,2012). Buna ilave olarak sorumlu idarelerin kentsel dönüşüm anlayışının çoğunlukla insanların riskli binalardan çıkarılıp, sağlam binalara yerleştirilmesi ve sadece depreme karşı önlem alma boyutunda kalması, değişimin çok sınırlı ve sorunları çözmekten uzak bir seviyede kalmasına neden olmuştur. Belediyelerin seçim dönemlerinin kısıtlı olması da yıllara sâri devam edecek bu meşakkatli projelerin önünün kesilmesinin en önemli nedenlerinden biridir. Süreyi kısaltmak ve finansman sorununu en kısa yoldan halledebilmek için girilen noktasal -parsel ölçeğinde- imar artışları geri dönüşümü imkânsız sorunlar ortaya çıkardığı gibi toplumun algısını bozarak ekonomik beklentiyi yükseltti ve idarecileri hatalar yapmaya zorlamıştır. Birden fazla resmi kurumun onayını ya da desteğini almak

zorunda olan kentsel dönüşüm projeleri tasarım aşamasını geçmeden büyük ekonomik kayıplara neden olarak rafa kalkmak zorunda kalmıştır. Bir üst aklın ya da kabul edilmiş bir metodolojinin ilgili bakanlıkları, belediyeleri, koruma kurulları vs. idarelerin tüm adımlarını ve görev paylaşımını belirleyip; gerekli zamanı iş programı ile kesinleştirip koordinasyonu sağlamadığı hemen hemen tüm projeler ya iptal edildi ya da aşırı imar ve maliyet artışları ile tamamlanabildi (Yenice,2014).

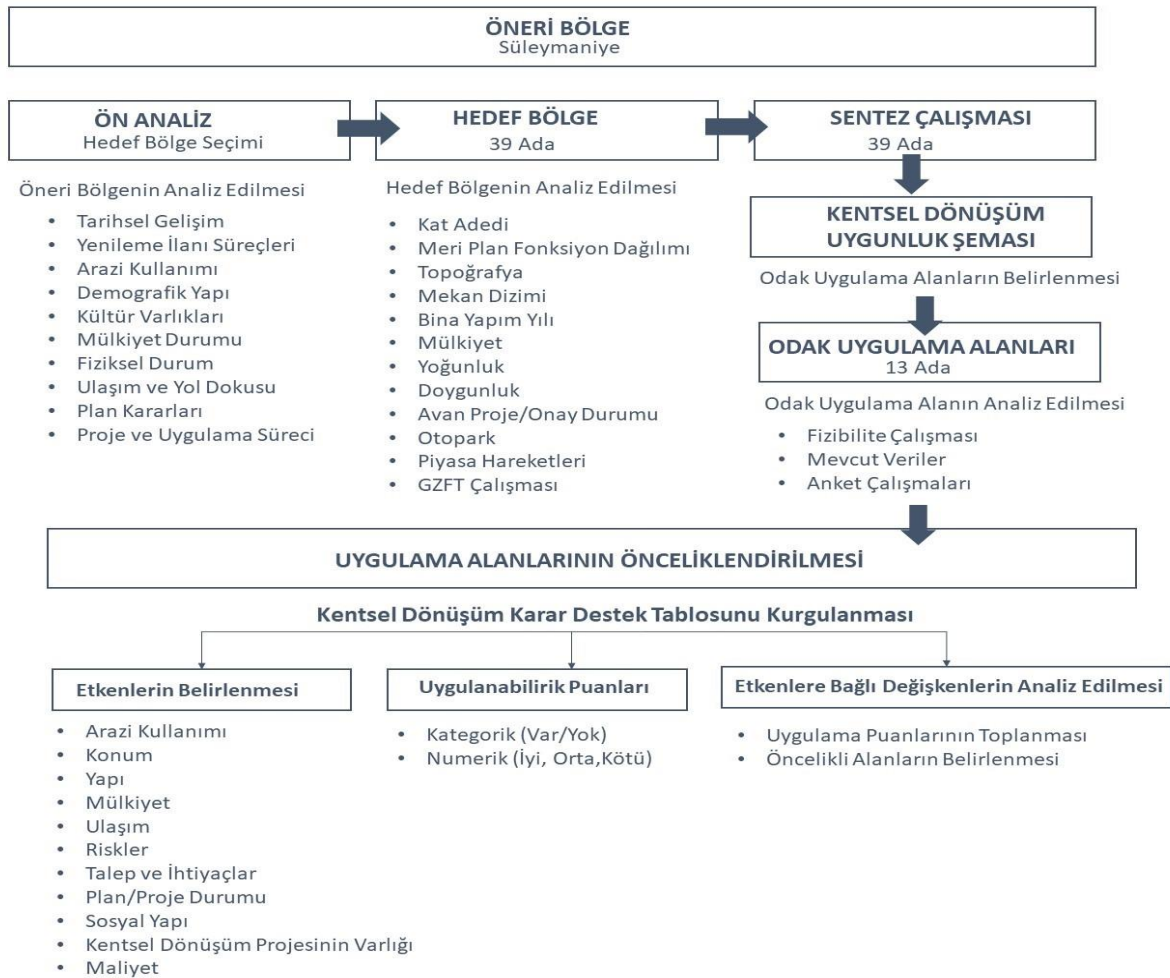
Geçtiğimiz yirmi yıl içinde Türkiye’de yaşadığımız bu kentsel dönüşüm macerasının tüm olumsuzluklarına rağmen bizim için çok öğretici bir tarafı oldu. Dünyada çok önceden başlanmış kentsel dönüşüm çalışmalarını incelediğimizde projelerin tamamlanması için çözülmesi gereken sorunların Türkiye’dekilere benzemediğini görüyoruz. Özellikle Avrupa ülkelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde bizim yaşadığımız derinlikte, ekonomik, sosyal, göç, hukuk ve mülkiyet sorunlarının hemen hiçbirine rastlamıyoruz. Bu nedenle ülkemize has kentsel sorunların ortadan kaldırılmasında daha önceden uygulanmış dünya örneklerine bakarak çözüm üretme imkânımız da olmadı. Bu da bizim yanlış projeler uygulamak suretiyle ağır maliyetlere katlanarak öğrenme dönemini atlatmamıza neden oldu. Bu ifadeleri kullanırken ülkemize de çok haksızlık etmemeliyiz. Bugün sözde medeni dünya olarak tanımlanan bölgelerde de kentsel dönüşüm uygulamalarının toplum bütününe yayılan adil fayda paylaşımı yerine büyük sefaletler ürettiğine -adı konulmamış kölelik düzenlerini geri getirdiğine- şahitlik ettik. “1939 New York Dünya Fuarı, 44 milyon ziyaretçiye sanayi tasarımcısı Norman Bel Geddes’in “*Futurama Sergisi*”ni içeren “Yarının Dünyası”na göz gezdirme şansı tanıdı: General Motors tarafından finanse edilen 11000 kilometrekarelik planlanmış dünyevi bir ütopya; pastoral kır manzaralarıyla banliyölere bağlanan otomatikleştirilmiş otobanlar ve parklarda yükselen gökdelenler, yığınla ekspres yol ve yükseltilmiş yaya kaldırımlarıyla tamamen Corbusier’ci geleceğin şehri”. Eşlik eden reklam filmi de” En büyük verimlilik ve kolaylık için birbirinden ayrılmış olan konut, ticaret ve sanayi alanları“ diyordu. Bu mükemmel dünya tasavvur edilen Amerikan yaşam düzeniydi (Graham, 2019:97). Zenginlerin ayrılması sorunları ağırlaştırıyordu. 1970’ler itibarı ile ırk ayrımcılığı, kundakçılık, suç, terk etme-güvenliği iyi sağlanan yeni çok katlı iş bölgelerinin dışındaki- pek çok Amerikan şehir merkezinin manzarasını özetler oldu. Mal sahiplerinin apartmanları binlerce dolarlık sigorta ödemeleri için yaktıkları ve yüzlerce bloğun terk edildiği Bronx gibi yerler, sıradan bir biçimde bombalanmış savaş alanlarını andırıyordu. Kentsel yenilemenin özellikle, özellikle de Le Corbusier’nin bu alandaki tasarım reçetesinin çok pahalı bir başarısızlık olduğu ortaya çıkmıştı. En kötü ünlü projeler, en çarpıcı örnekler 1972-1973’te Saint Louis’ teki Pruitt-Igoe ve 1988’te Chicago’daki Robert Taylor Evleri olmak üzere, yıkıldı” (Graham, 2019:104).

Bugün itibarı ile kurumlarımızda ve akademi dünyamızda kentsel dönüşüme ilişkin büyük bir bilgi birikimi ve sorunların çözümü noktasında doğru projelerin geliştirilebilmesi için ciddi bir tecrübe oluşmuş durumdadır. Bu tecrübelerden faydalanarak eski hataların tekrarlanmaması için kentsel dönüşüm projelerinde uygulanabilirlik konusunda henüz uygulama aşamasına geçmeden yer seçiminin matematik bir modelle gerçekleştirilebilmesi için gerekliliğinden bahsedilirken ‘Fatih İlçesi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanabilirliği Değerlendirilmesi: Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi’ adlı tez kapsamında üretilen kentsel dönüşüm karar destek modeli önerisi aktarılmaktadır. Bu modeli 2021 yılında Fatih Belediyesi’nin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına onaylattığı Mekânsal Strateji Belgesi ve bu çalışma dâhilinde yer alan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi içerisinde yer alan Süleymaniye Yenileme Alanı 39 Ada Kentsel Dönüşüm Alanı kapsamında geliştirilmiştir. Bu çalışmanın yeni başlanacak kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğinin önceden test edilmesi için örnek teşkil etmesi hedeflenmiştir.

2. YÖNTEM

Bu makalede “Fatih İlçesi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi: Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi” adlı çalışmanın ulaştığı temel sonuçlar aktarılmakta ve çalışma sürecinin nasıl ele alındığı ve süreç sonucundaki önerilen kentsel dönüşüm

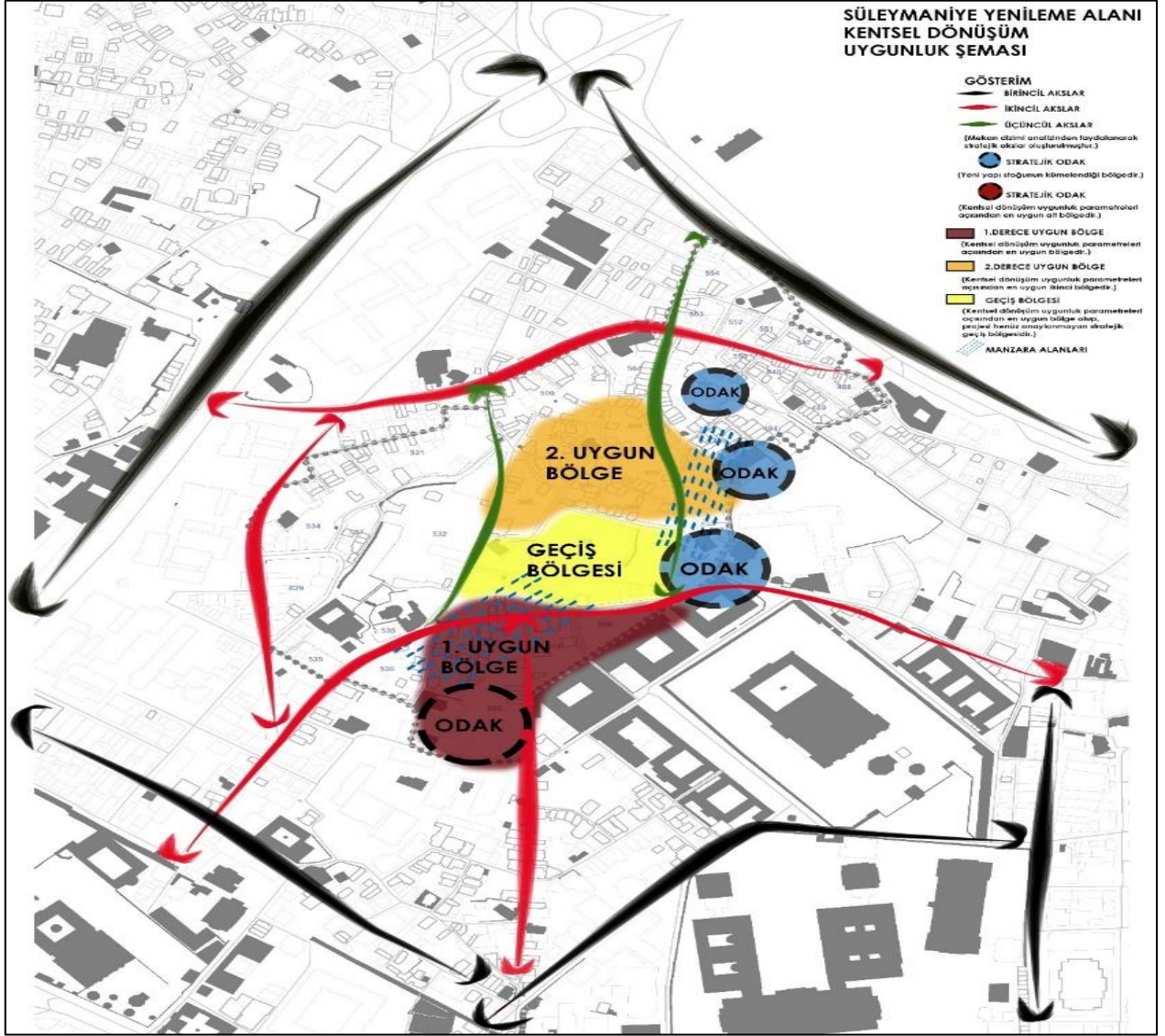
karar destek modelin yöntemi tartışılmaya açılmaktadır. Çalışma kapsamında öncelikle kentsel dönüşümüne ilişkin literatür taraması yapılmış, Dünyada ve Fatih'te gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri incelenerek fikir ve uygulama aşamalarında ortaya çıkan sorunlar irdelenmiş; özellikle yasal kısıtlar ve paydaşların koordinasyon sıkıntılarının nedenleri araştırılmıştır. Çalışmanın başlangıcında Süleymaniye Yenileme alanı öneri bölge olarak ele alınmış ve ön analizler aracılığıyla hedef bölge oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda Süleymaniye Bölgesi 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında yenileme alanı ilan edildiğinden bu kapsamdaki proje uygulama ve avan proje onay süreçleri derinlemesine incelenmiştir. 24.05.2006 tarihine toplam 94,28 ha ve 6 etap olarak ilan edilen Süleymaniye Yenileme alanı çalışılmış, elde edilen veriler ışığında 13,04 ha'lık bir alan kaplayan 39 ada adıyla anılan etap irdelenmiştir. Bu alanda analizler ilerletilerek içerisindeki 13 adaya odaklanma kararı verilmiştir. Eldeki bu 13 ada analizleri de derinleştirilerek uygulamanın başlatılması gereken 5 adanın matematik sonucu kentsel dönüşüm karar destek modeli ile üretilmiştir.



Şekil 1: Kentsel Dönüşüm Karar Destek Modeli

Kentsel dönüşüm karar destek modeline göre öncelikli olarak hedef bölgenin analizleri yapılmıştır. Bu kapsamda alanın tarihsel gelişimi, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında yenileme alanı ilan süreci, arazi kullanımı, demografik yapı, mevcut kültür varlıkları, mülkiyet durumu, fiziksel yapı, ulaşım ve yol dokusu, geçmiş plan kararları incelenmiş daha önceden yapılmış proje ve uygulama süreçleri analiz edilmiştir. Bu veriler ışığında 6 etaptan oluşan Süleymaniye yenileme alanı içerisindeki toplam 81,24 ha'lık 5 etap elenerek 39 ada adıyla anılan etap hedef bölge olarak seçilmiştir. Kentsel dönüşüm karar

destek modeline göre ikinci adımda hedef bölge olarak belirlenen 39 ada etabında kat adedi, mer'î plan fonksiyon dağılımı, topoğrafya, mekan dizimi, bina yapım yılı, mülkiyet, yoğunluk, doyumluk, avan proje onay durumu, otopark analizleri yapılmış; geçmiş yıllardaki piyasa hareketleri göz önüne alınarak GZFT çalışması oluşturulmuştur. Hedef bölge (39 Ada Etabı) için yapılan çalışmalar sonrasında elde edilen verilerle sentez çalışması yapılmıştır. Sentez verileri kentsel dönüşüm uygunluk şemasına dönüştürülmüş ve odak uygulama alanları ortaya çıkarılarak şema içerisinde kademelendirilmiştir (Şekil 2).



Şekil 2: Kentsel Dönüşüm Uygunluk Şeması

Kaynak: Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Analizlerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Kentsel dönüşüm uygunluk şemasında yer alan 13 ada için fizibilite hazırlanmış, mevcut veriler ile anket çalışması sonuçları birleştirilerek uygulama alanlarının önceliklendirme aşamasına geçilmiş ve kentsel dönüşüm karar destek tablosu kurgulanmaya başlanmıştır. 11 başlık altındaki etkenler, 78 farklı değişken üzerinden incelenmiş ve belirleyici olacak olan değişkenler puan aralıkları ile birlikte kesinleştirilerek işaretlenmiştir (Tablo 1).

Tablo 1: Etkenler, Değişkenler ve Puan Aralıkları

Etkenler	Değişkenler	Uygulanabilir Katsayıları	Seçilen Değişken
Arazi Kullanımı	Alan (m ²)	5/10/15	x
	Donatı Varlığı	10/20/30	
	Alt Yapı Varlığı	15/30/45	
	Turizm Varlığı	5/10/15	
	Korunması Gerekli Geleneksel Ticaret Fonksiyonu Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Sit Alanı Varlığı	Var:0 Yok:15	
	Üniversite Varlığı	Var:0 Yok:10	
	Gecekondulu Alanı Varlığı	Var:20 Yok:0	
	Mera Alanı Varlığı	Var:0 Yok:20	
	Tarım Alanları Varlığı	Var:0 Yok:20	
	Marjinal Tarım Alanı Varlığı	Var:0 Yok:20	
	Dünya Miras Alanı Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Tescilli Parsel Yoğunluğu	10/20/30	
	Mevcut Durumla Plan Arasındaki Doluluk Boşluk Oranı	20/40/60	
Konum	Konum	20/40/60	x
	Çekim Merkezlerine Yakınlık	10/20/30	
	Enerji Kaynaklarına Yakınlık	10/20/30	
Yapı	Mevcut Kat Yükseklikleri	10/20/30	
	Bina Yaşı Analizi	10/20/30	
	Yapıların Yasallık Durumu Analizi	10/20/30	
	Yapıların İşgal Durumu	0/10/20	
	Şerefiye Farklılıkları	10/20/30	
Mülkiyet	Mülkiyet Durumu	10/20/30	x
	Kamu Mülkiyetinin Şahıs Mülkiyetine Oranı	20/25/30	
Ulaşım	Karayolu İle Ulaşım İmkânları	10/20/30	
	Deniz Yolları İle Ulaşım İmkânları	10/20/30	
	Havalimanına Yakınlık	15/30/45	
	Raylı Sistem Ulaşım Ağı Varlığı	15/30/45	
	Otopark	Var:30 Yok:60	
Riskler	Afet Riski	10/30/60	
	Riskli Alan Varlığı	15/25/35	x
	Yapıların Fiziki Durumu(Dayanım)	30/60/90	
	Zemin İyileştirme Sorunlarının Varlığı	Var:0 Yok:20	
	Topoğrafik Zorlukların Varlığı	5/10/15	
	Milli Güvenlik Riski Olan Alanların Varlığı	Var:0 Yok:20	

Etkenler	Değişkenler	Uygulanabilir Katsayıları	Seçilen Değişken
Talep ve İhtiyaçlar	İlave Donatı İhtiyacı	Var:0 Yok:15	
	İlköğretim Alanı İhtiyacı	Var:0 Yok:20	
	Farklı Çöküntü Alanlarının Desantralizasyon İhtiyacının Bölgede Karşılama Zorunluluğu	Var:0 Yok:10	
	Farklı Alanlarla Proje Alanının İlişkilendirilme İhtiyacı Varlığı	Var:0 Yok:10	
	Sanayi Fonksiyonunun Değişim Talebi Varlığı	Var:20 Yok:0	
	Ticaret Fonksiyonunun Değişim Talebi Varlığı	Var:20 Yok:0	
	Kamu Birimlerine Alan Ayrılma Zorunluluğu	Var:0 Yok:10	
	Prestij Konut İhtiyacı Varlığı	Var:0 Yok:10	
Plan ve Proje	Mekânsal Strateji Belgesi	Var:15 Yok:0	
	Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi	Var:15 Yok:0	
	Yenileme Alanı Varlığı	Var:15 Yok:0	
	Trafik Master Planı	Var:10 Yok:0	
	Rezerv Alan Varlığı	15/25/45	
	İdarenin Daha Önceden Tecrübesi	Var:20 Yok:0	
Sosyal Yapı	Vatandaş Talebi	20/40/60	x
	Mahalle Bilinci	0/10/20	
	Projeden Etkilenen Kişi Sayısı	5/10/15	
	Geleceğe Yönelik Nüfus Projeksiyonu Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Proje Sonrası Nüfus Artış Oranı	10/20/30	
	Kiracı Ev Sahibi Oranı	5/10/15	
	Projenin Demografik Değişim Ön Görüsü	0/10/20	
	İç Göç Baskısı Varlığı	Var:15 Yok:0	
	Dış Göç Baskısı Varlığı	Var:15 Yok:0	
	Suç Odağı Varlığı	Var:20 Yok:0	
Maliyet	Maliyet	30/60/90	x
	Gelir Ortalaması	30/60/90	x
	Gayri Yasallığın Proje Maliyetine Etki Analizi	10/20/30	
Kentsel Dönüşüm Projesinin Varlığı ve Detayları	Proje Durumu	10/20	x
	Alanın Büyüklüğünün Planlama Alanına Oranı	5/10/15	
	Proje Süresi	10/20/30	
	Projenin Kent Silüetine Etkisi	15/25/35	
	Projenin Etaplandırılma İmkânı Varlığı	Var:30 Yok:0	
	Yayalaştırılmış Bölge Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Bisiklet Yolları Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Ar-Ge Merkezi Varlığı	Var:10 Yok:0	
	Güçlendirme Yapılarak Korunacak Bina Varlığı	10/20/30	
	Dönüşüm Projesine Entegre Olabilecek Tescilsiz Bina Varlığı	10/20/30	

Etkenler	Değişkenler	Uygulanabilir Katsayıları	Seçilen Değişken
	Çocuklara Yönelik Donatı Alanı Varlığı	Var:0 Yok:15	
	Gençlere Yönelik Donatı Alanı Varlığı	Var:0 Yok:15	
	Yaşlılara Yönelik Donatı Alanı Varlığı	Var:0 Yok:15	
	Kadınlara Yönelik Donatı Alanı Varlığı	Var:0 Yok:15	
	Projenin Şehir Bütününe Uygunluğu	Var:20 Yok:0	x

Kaynak: Fatih Belediyesi Süleymaniye Yenileme Alanı verilerinden (2021) yararlanılarak hazırlanmıştır.

Bu aşamadan sonra kentsel dönüşüm karar destek tablosunun (Tablo 4) oluşturulması aşamasına geçilmiştir. Bu aşama 3 ana başlık altında çıkan analizler tabloya yansıtılmıştır. Bu adımlar;

1. Etkenlerin belirlenmesi
2. Uygulanabilirlik puanlarının belirlenmesi
3. Etkenlere bağlı değişkenlerin analiz edilmesi

Bir kentsel dönüşüm projesinde yer seçimi kararının verilmesi, uygulanabilirliğin en kolay, en etkin ve en verimli şekilde tespit edilebilmesi için bu aşamada arazi kullanımı, konum, yapı, mülkiyet, ulaşım, riskler, talep ve ihtiyaçlar, plan-proje durumu, sosyal yapı, kentsel dönüşüm proje varlığı ve maliyet analizleri etkenler olarak belirlenmiştir. Bu 11 etken 78 alt başlığa ayrılarak değişkenler tespit edilmiş, bu değişkenlere kategorik (Var/Yok) ve nümerik (İyi/orta/kötü) olarak uygulanabilirlik puanları atanmıştır*. Söz konusu yöntem dâhilinde yapılan çalışmalar sonunda elde edilen değerler 13 ada (497, 503, 505, 506, 509, 510, 511, 532, 534, 540, 541, 564 ve 565 numaralı adalar) için hazırlanan kentsel dönüşüm karar destek tablosuna (Tablo:5) aktarılarak bu alan içerisinde en yüksek puan alan ve proje çalışmalarının ilk olarak başlatılacağı, toplam 1,05 ha(10,467 m2) alan toplayan 5 ada netleştirilmiştir. Bu çalışma sonucu 13 adanın, alan(A1), proje durumu(A2), konum(A3), gelir ortalaması(A4)³, maliyet(A5)⁴, saha bütününe uygunluk(A6), mülkiyet(A7), vatandaş talebi(A8), risk(A9) değişkenleri üzerinden yansıtılmış, nümerik (Var/Yok), ve sayısal (İyi/Orta/Kötü) olarak puanlar tek tek yazılmıştır. Her adanın bu 9 değişken için aldığı puanlar ayrı ayrı toplanmıştır. Bu toplam sonucunda en yüksek puanı alan 540 numaralı ada olmuş; onun ardından gelen sırasıyla 509, 510, 534 ve 541 numaralı adalarla birlikte uygulanabilirliğin en kolay, en etkin ve en verimli olacağı, tüm Süleymaniye bölgesinin dönüşümünün ilk adımının bu 5 adadan başlaması gereği ortaya konmuştur.

³ Bu puanlama sistemi farklı projelerde alanın hassasiyetlerine göre aynı değişkenlerle farklı puanlarla da oluşturabilir.

⁴ Maliyet ve gelir ortalaması değerleri çalışma aşamasındaki değerler üzerinden alınmıştır, projenin başlangıç aşamasında bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından güncellenmesi gerekmektedir.

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Karar Destek Tablosu

Ada No:	Kentsel Dönüşüm Karar Destek Modeli Birincil Değişkenler									DEĞİŞKENLER TOPLAMI (DT)
	Alan (A1)	Proje Durumu (A2)	Konum (A3)	Geir Ortalaması (A4)	Maliyet (A5)	Şehir Bütününe Uygunluk (A6)	Mülkiyet (A7)	Vatandaş Talebi (A8)	Risk (A10)	
497	15	20	40	30	90	5	20	40	10	270
503	15	20	20	30	90	5	30	40	10	260
505	15	20	20	30	90	5	30	20	10	240
506	5	10	20	90	60	15	30	20	10	260
509	15	20	40	90	90	15	30	20	10	330
510	15	20	40	90	90	15	30	20	10	330
511	15	20	60	90	90	15	30	20	10	255
532	5	10	20	30	30	15	20	20	10	160
534	10	20	20	90	90	10	10	40	10	300
540	15	20	60	90	90	10	30	20	10	345
541	15	20	20	60	90	15	10	60	10	300
564	15	20	20	30	90	15	20	60	10	280
565	10	20	20	30	30	10	10	40	10	180

Uygulanabilirlik Katsayı Aralığı	5/ 10/ 15	10/ 20	20 40/ 60	30/ 60 /90	30/ 60/ 90	5/ 10/ 15	10/ 20/ 30	30 /60	10/ 30/ 60
----------------------------------	-----------------	-----------	-----------------	------------------	------------------	-----------------	------------------	-----------	------------------

3. TARTIŞMA VE SONUÇLAR

Kentsel dönüşüm alanlarında uygulama sürecindeki aksamalar, bu alanlarda ve çevresinde demografik yapının değişmesine, kentsel güvenlik sorunlarının artmasına, kültür ve tabiat varlıklarının zarar görmesine, yaşam kalitesinin düşmesine sebep olmaktadır. Dönüşüm öncelikleri ve uygulama düzeyi bütüncül bir şekilde ele alınmadan getirilen dönüşüm kararları büyük sorunlara neden olmaktadır. “Fatih İlçesi Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanabilirliği Değerlendirilmesi: Süleymaniye Kentsel Dönüşüm Projesi” kapsamında Süleymaniye Yenileme alanında Fatih İlçe Belediyesinin yetki ve sorumluluğu altında olan 39 ada için kentsel dönüşüm uygulama model önerisi geliştirilmiştir. Bu model önerisi geliştirilirken kentsel dönüşümün tek formülü olan bir olgu olmadığı, her alana ve her kentsel soruna farklı uygulanması gerekliliği öngörülmüştür. Kentsel dönüşüm karar destek sistemi ile kişi ya da kurumların özellikle her hangi bir matematik temele dayanmadan sadece siyasi, sosyal, ekonomik çıkarlar doğrultusunda verdikleri kentsel dönüşüm proje kararlarının yerine şeffaf, denetlenebilir, sorgulanabilir, en yüksek seviyede toplum ve şehir yararına olarak kararların verilebilmesi için bir numune, kentsel dönüşüm karar destek modeli de bu yolculukta alınacak kararların üzerine temellendirilebileceği bir alt yapı çalışması olacaktır. Fatih ilçesinde yer alan Süleymaniye yenileme alanı için önerilen bu modelin benzer diğer bölgelere de örnek olması hedeflenmektedir.

Şehirlerimizin kentsel dönüşümde belediyelerin katkısı en önde gelmektedir. Ancak belediye yönetimlerinin dönemsel olarak değişmesi belli dönemlerde başlayan projelerin inkıtaa uğramasına, zaman kaybetmesine hatta iptal olmasına yol açmaktadır. Bu soruna engel olmak adına herhangi bir siyasi dönemde belediyelerce başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin yeni gelen dönemde de devam ettirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin farklı siyasi dönemlere sari olması halinde yeni dönemde kısa süreli değerlendirmelerden sonra devam ettirilmesi sağlanmalıdır. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, valilik ve ilgili belediyesinin oluşturacağı bir komisyon kurulup söz konusu kararın ilan edilen alanda yaşayan vatandaşlarında onayına sunulması devamına karar verilmesi maddi manevi, fiziki, sosyo-ekonomik sorunları ortadan kaldıracağı gibi kentsel dönüşümün hızla devam etmesine katkı verecektir. Kentsel dönüşüm ilan edilen alanlarda hazırlanan plan ve projelerin hızla uygulanabilmesi, kurum ve kuruluşlar arasında yetki ve mülkiyet çatışmasını önleyebilmede, uygulamaların hızlı ve etkin yürütülebilmesine ilişkin kolaylık sağlanmasında uygulama aşamasından önce alınan kararlar önem arz etmektedir. Kentsel dönüşüm projesi çalışılmak istenilen alana yönelik öneriler şunlardır:

- Dönüşüm alanlarında öncelikle dönüşüme uygunluğu analiz edilmeli ve uygulama alanları önceliklendirilmelidir.
- Hangi nitelikte bir proje (Yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, vb.) olduğu nesnel gerekçeleriyle, tüm paydaşlarının görüşleri alınarak birlikte ortaya konulmalıdır.
- Kentsel mekânın koşullarının detaylı bir analizle, güçlü ve zayıf yönlerin, fırsatların ve olası risklerin ortaya konularak bir stratejik planlama tekniği ile (SWOT) analizi yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm plan ve tasarım projeleri alternatifli olarak üretilmelidir.

- Uygulama alanı olarak seçenekler içerisinde uzlaşmanın, mümkün olan en yoğun katılımı ile gerçekleştirileceği bölge seçilmelidir.
- Dönüşüm alanında sorunların dengeli, düzenli ve pozitif bir tutumla çözümlenmesi sağlanarak, kapsamlı ve bütüncül bir strateji ile çalışılmalıdır.
- Uygulama alanında mevcut potansiyelleri de dikkate alarak kentsel kaynaklarla (arsa, bina) birlikte, ekonominin, doğal kaynakların, insan gücünün en iyi şekilde kullanımını sağlanmalıdır.
- Dönüşüm projeleri ile ortaya çıkacak değer artışı saptanmalı, değer esaslı uygulamalar için uygulama sistematığı geliştirilmelidir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında katılım ve dağıtım değeri belirlenmeli, ortaya çıkan değer tüm paydaşlara şeffaf ve adil olarak paylaştırılmalıdır.
- Uygulamadan beklentiler güncellenebilmeli, farklılaşan gereksinim ve değişen koşullara göre gerekirse revize edilebilmelidir.

Bu öneriler sonucunda kentsel dönüşüm alanlarında uygulamanın hızlı ve kolay yapılması amaçlanmıştır.

KAYNAKÇA

- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. Planlama, 29-38.
- Doğaner, A. (2017). 2017. Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Fatih Belediyesi (2021). Fatih İlçesi Süleymaniye Yenile Alanı Yönelik veriler.
- Graham ,W., (2019), Rüya Şehirler, İstanbul: Koç Üniversitesi Yayınları
- Harvey, D., (2019), Sosyal Adalet ve Şehir, İstanbul: Metis Yayınları.
- Kurtuluş, H. (2005). İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar. İstanbul: Bağlam Yayıncılık.
- Sönmez, K. (2012). Kentsel Yenilemenin Fiziksel Sosyal Görünümleri: Bursa Kamberler Kent Parkı. Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi.
- Ülger, N.,E., Arazi Yönetimi, 2020, Geliştirilmiş 2. Baskı, Yem Yayın, İSTANBUL
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi, 16(1), 76-88.